

# ÚP VŠEHLAPY

(KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: VŠEHLAPY U NYMBURKA)

TEXTOVÁ ČÁST

Ing. arch. Ladislav Bareš  
ÚNOR 2023

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA  
POŘIZOVATELE:

adresa:  
Městský úřad Nymburk, Odbor výstavby  
Náměstí Přemyslovců 163  
288 02 Nymburk

.....  
razítko a podpis

SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ  
ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU:

**Zastupitelstvo Obce Všechlapy**

adresa:  
Obec Všechlapy  
Obecní úřad č. p. 200, 288 02 Nymburk II

PROJEKTANT:

**Ing. arch. Ladislav Bareš, ČKA 03 123**

adresa:  
5. května 61/1143, 140 00 Praha 4  
tel./fax: 737 778 952,  
email: baresladislav@gmail.com

.....  
razítko a podpis

## OBSAH:

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Koncepce rozvoje řešeného území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot
  - b.1) Území obce
  - b.2) Koncepce rozvoje řešeného území
  - b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje
  - b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území
- c) Urbanistická koncepce
  - c.1) Zastavěné území
  - c.2) Vymezení ploch přestavby
  - c.3) Vymezení zastavitelných ploch
  - c.4) Vymezení systému sídelní zeleně
  - c.5) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu
  - d.1) Dopravní infrastruktura
  - d.2) Technická infrastruktura
  - d.3) Občanské vybavení
  - d.4) Veřejná prostranství
  - d.5) Nakládání s odpady
- e) Koncepce uspořádání krajiny
  - e.1) Nezastavěné území
  - e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability
  - e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny
  - e.4) Stanovení podmínek pro protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností
  - e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi
  - e.6) Stanovení podmínek pro rekreaci
  - e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb, opatření a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
  - g.1) Dopravní infrastruktura
  - g.2) Založení prvků územního systému ekologické stability
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 STZ
- j) Vymezení ploch s podmínkou dohody o parcelaci
- k) Vymezení ploch a koridorů s rozhodováním podmíněným zpracováním územní studie
- l) Vymezení ploch a koridorů s rozhodováním podmíněným zpracováním regulačního plánu
- m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- n) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb
- o) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů

	název
1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
2	HLAVNÍ VÝKRES
3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

## ÚP VŠECHLAPY - TEXTOVÁ ČÁST

### a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k 31. 7. 2021. Rozsah zastavěného území je vyznačen graficky ve výkresech č. 1 a č. 2 ÚP Všechlapy (Výkres základního členění území, Hlavní výkres).

### b) Koncepte rozvoje řešeného území, koncepte ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### b.1) Území obce

Řešeným územím je území obce Všechlapy (537985), které tvoří katastrální území Všechlapy u Nymburka (787051). Území obce se nachází v okrese Nymburk, ve Středočeském kraji.

#### b.2) Koncepte rozvoje řešeného území

Hlavním východiskem navržených koncepcí územního plánu je zajištění (zachování nebo posílení) rovnováhy mezi základními pilíři udržitelného rozvoje území, tj. příznivým životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností společenství obyvatel. Cílem koncepcí územního plánu je stanovit podmínky pro účelné využívání zastavěného území, vymežit přiměřeně rozsáhlé zastavitelné plochy a zajistit ochranu nezastavěného území s ohledem na stávající přírodní a kulturní hodnoty krajiny.

- Územní plán vymezuje, v souladu s vydanou nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR Středočeského kraje):

#### koridor dopravní infrastruktury D048

(silnice I/38: přeložka Krchleby – Chvalovice (obchvat Nymburka))

#### koridor dopravní infrastruktury D213

(koridor železniční trati č. 071 Nymburk - Mladá Boleslav: přeložky a zdvoukolejnění tratě, nový úsek silnice III. třídy)

- Ve střední části zastavěného území se nachází výrobní areál (historického) hospodářského dvora Všechlapy, který je využíván převážně pro sklady a zůstane zachován v současném rozsahu.
- Jižněji se nachází další areál s původním změřením na živočišnou výrobu. V něm byla postupně zbořena část hospodářských staveb, určená zejména k chovu hospodářských zvířat. Lokalita je proto vymezena jako plocha přestavby se záměrem asanovat toto území a připravit lokalitu na nové využití. V areálu bude, dle stanovené koncepce rozvoje, umožněn rozvoj bydlení a komerční občanské vybavenosti, včetně výrobních funkcí, slučitelných s umístěním areálu v obytném území.
- Prioritou koncepce rozvoje převážně obytných částí sídla je podpora intenzivního využívání stávajícího zastavěného území. Možnost umístování nových staveb v zastavěném území je důležitým předpokladem pro předcházení vzniku požadavků na rozšiřování zástavby do krajiny. Pro zajištění vhodného

využívání zastavěného území na nedostatečně využívaných pozemcích jsou koncepcí územního plánu vymezeny plochy přestavby.

- Územní plán při vymezení rozsahu rozvojových lokalit zohledňuje význam sídla. Řešené území sice není nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR Středočeského kraje) definováno jako rozvojová oblast nebo součást rozvojové osy, ale potenciál rozvoje je třeba hodnotit jako vysoký (zejména z důvodu blízkosti a dobré dopravní dostupnosti města Nymburk) a ověřený již dokončenou výstavbou v minulých letech. Zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně v sousedství zastavěného území.
- Územní plán prověřuje dříve projednávané rozvojové záměry, včetně známých záměrů uplatněných vlastníky pozemků v území.

### **b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje**

Orgány památkové péče jsou, vzhledem k charakteru řešeného území, oprávněny požadovat, aby vybrané stavby v řešeném území probíhaly za odborného archeologického dohledu. V území budou chráněny zachovalé historické stavby i jejich části důležité pro harmonické působení veřejných prostorů sídla.

Při stavebních činnostech budou chráněny stávající architektonicky cenné stavby nebo jejich části. Základním požadavkem pro rozhodování o stavebním rozvoji obce bude snaha o zachování urbanistické struktury stávající zástavby a její logický rozvoj, který bude přizpůsoben charakteru sídla.

Při dalším rozhodování v území budou uplatňovány tyto obecné požadavky:

- Architektonické řešení nových staveb a stavebních úprav (včetně přístaveb a nástaveb) stávajících v plochách, které jsou územním plánem vymezeny jako smíšené obytné plochy - venkovské (SV) nebo bydlení - venkovské (BV), bude vycházet z hodnot tradiční venkovské zástavby.
- Za tradiční řešení venkovských staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci v této oblasti jsou považovány obdélné stavby se sedlovými, symetrickými střechami se sklonem 30° - 45° nad hlavními objekty, které jsou orientovány převážně kolmo na uliční čáru a jsou umístěny spíše na okraji pozemků - nikoli v jejich středu.
- V dalších částech sídla s charakterem příměstské a městské zástavby bude umožněna větší různorodost architektonického výrazu budov, včetně zástavby rodinnými domy s plochými nebo pultovými střechami. I zde však platí požadavek na harmonické začleňování nových staveb do stávající zástavby bez samoučelných výstřelků.

### **b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území**

V nezastavěných částech řešeného území je prioritou ochrana částí přírody vymezených jako územní systém ekologické stability, založení chybějících a nefunkčních částí místního systému ÚSES.

Zvláštní důraz při využívání území musí být kladen, vzhledem k vysoké intenzitě zemědělského využití krajiny, na údržbu stávající a zřizování nové krajinné zeleně a výsadbu doprovodné a ochranné zeleně (podél stávajících místních komunikací a vodních toků a v blízkosti výrobních areálů).

## c) Urbanistická koncepce

### c.1) Zastavěné území

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny staveb a umísťovat další stavby a zařízení v souladu s charakteristikou jednotlivých částí zástavby a jejich vymezeného funkčního využití a v souladu s dalšími ustanoveními ÚP Všechlapy.

Zastavěné území lze, dle charakteru zástavby, členit do několika celků:

- Historická zástavba zejména v okolí návsi ve východní části území s uspořádáním do hospodářských dvorů je vymezena jako polyfunkční smíšené území venkovského charakteru se zastoupením občanského vybavení a veřejně přístupné zeleně. Historickému členění zástavby jsou přizpůsobeny regulativy. Jednoznačnou prioritou je zachování harmonického venkovského charakteru prostředí, které je dáno zejména tvarem budov a jejich umístěním na pozemku.
- Zbývající části zastavěného území se zastoupením obytné zástavby jsou vymezeny jako plochy bydlení. V zastavěném území tak je, v částech sídla bez zastoupení staveb výroby a občanského vybavení, podpořen převažující obytný charakter zástavby s dostatečně dimenzovanými plochami veřejných prostranství a se zastoupením veřejné zeleně. Podle charakteru území je obytná zástavba členěna na venkovskou nebo individuální obytnou (městského a příměstského charakteru).
- Pro zajištění rekreačních funkcí sídla budou využívány zejména plochy bydlení. Samostatné plochy individuální rekreace jsou vymezeny pouze v nezbytné míře. Územní rozvoj ve formě individuálních rekreačních chat v krajině není navržen.
- Jako plochy občanského vybavení jsou vymezeny zejména stavby plnící funkce veřejné infrastruktury (Obecní úřad, Mateřská škola a další vybrané stavby). Další stavby a zařízení se specifickým zaměřením (sportovní stavby, komerční zařízení) jsou vymezeny s ohledem na toto členění. Další stavby občanského vybavení, u nichž je možný různorodější způsob využití, jsou zahrnuty také do smíšených a obytných ploch.
- Územní plán zachovává vybraná stávající výrobní zařízení, která mají podstatné rušící účinky na okolní zástavbu a jsou zahrnuta do funkčního využití ploch výroby a skladování (dle charakteru a významu do: drobná výroba a služby, zemědělská a lesnická výroba). U těchto ploch je zajištěn přístup z dostatečně dimenzovaných ploch dopravní infrastruktury.
- Areál zemědělské výroby ve střední části sídla je však hodnocen jako funkčně a stavebně technicky nevyhovující. Plocha bude asanována, areál je vymezen jako plocha přestavby s navrženou funkcí: plocha smíšená obytná městská.
- Územní plán vymezuje plochy zeleně ve stávající i navržené zástavbě a krajině a zajišťuje tak jejich ochranu. Plochy zeleně jsou dále členěny dle svého účelu na plochy ochranné zeleně (ochrana před hlukem z automobilové dopravy), na plochy veřejné zeleně (součást ploch veřejných prostranství), plochy přírodní zeleně (v nivách vodních toků) a plochy sídelní zeleně (zahrady a sady).

Pro dostavby v zastavěném území (v místech stávajících proluk a na pozemcích, které vzniknou dělením stávajících parcel) platí tyto obecné požadavky:

- Stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci v zastavěném území budou povolovány pouze na stavebních parcelách o min. výměře 600 m<sup>2</sup>. Současně platí požadavek, aby zbývající část pozemku (v případě že nová stavba vzniká rozdělením stávající stavební parcely s již existující obytnou nebo rekreační stavbou) měla zachovánu výměru min. 600 m<sup>2</sup>.
- **Pro nově navrhované stavby v blízkosti tras dopravní infrastruktury bude provedeno akustické posouzení vlivu provozu dráhy na obytnou zástavbu a navržena opatření tak, aby bylo dodrženo max. hlukové zatížení stanovené obecně platným předpisem. Opatření před hlukem provádí na vlastní náklady stavebník.**

### c.2) Vymezení ploch přestavby

ÚP Všechlapy jsou vymezeny tyto plochy přestavby (zanedbané, nevyužívané nebo nevhodně využívané plochy nebo plochy s nevhodnou prostorovou strukturou v zastavěném území, pro které je navržena změna využití nebo jejich prostorového uspořádání):

<b>Označení plochy:</b>	<b>P1</b>
<b>Funkční využití:</b>	bydlení - individuální (BI) veřejná prostranství - zpevněné plochy (PP)
<b>Hlavní využití:</b>	pozemky pro stavbu rodinných domů
<b>Členění plochy:</b>	doporučeno 8 -14 stavebních parcel pro rodinné domy min. velikost stavební parcely 600 m <sup>2</sup>
<b>Max. zastavěná plocha/parcels:</b>	250 m <sup>2</sup> Pro pozemky větší než 1100 m <sup>2</sup> je možné zastavěnou plochu staveb hospodářského zázemí zvýšit o dalších 200 m <sup>2</sup> .
<b>Prostorové uspořádání:</b>	max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví.
<b>Další podmínky:</b>	Je doporučeno vést střední částí lokality místní komunikaci propojující silnici I. třídy a stávající místní komunikací na jižním okraji lokality. Tím by byla zajištěna dopravní obsluha pro celou lokalitu a dal by se tak zredukovat počet přímých vjezdů na jednotlivé parcely. Stavby umístované v ochranném pásmu dráhy a další zásahy do ochranného pásma budou projednány s oprávněnými orgány drah (ve smyslu ustanovení obecně platných předpisů). Pro stavbu bude provedeno akustické posouzení vlivu provozu dráhy na obytnou zástavbu a navržena opatření tak, aby bylo dodrženo max. hlukové zatížení stanovené obecně platným předpisem.

<b>Označení plochy:</b>	<b>P2</b>
<b>Funkční využití:</b>	bydlení - individuální (BI)

Hlavní využití: Členění plochy:	pozemky pro stavbu rodinných domů doporučeno 3 - 5 stavebních parcel pro rodinné domy min. velikost stavební parcely 600 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha/parcels:	250 m <sup>2</sup> Pro pozemky větší než 1100 m <sup>2</sup> je možné zastavěnou plochu staveb hospodářského zázemí zvýšit o dalších 200 m <sup>2</sup> .
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví.
Další podmínky:	Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace.
<u>Označení plochy:</u>	<u>P3 (není vymezena)</u>
<u>Označení plochy:</u>	<u>P4</u>
Funkční využití: Hlavní využití:	občanské vybavení - komerční (OK) pozemky pro stavby občanského vybavení komerčního i <b>veřejného</b> charakteru (administrativa, obchody, veřejné stravování ap.)
Členění plochy:	-
Max. zastavěná plocha:	60%
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Podél silniční komunikace bude ponechán prostor pro vedení cyklostezky. Parkovací a odstavná místa pro osobní automobily potřebná pro obsluhu území budou zajištěna výhradně v lokalitě.
<u>Označení plochy:</u>	<u>P5</u>
Funkční využití: Hlavní využití: Členění plochy:	bydlení - individuální (BI) pozemky pro stavbu rodinných domů <b>max. 1 stavební parcela pro rodinný dům max. 6 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 600 m<sup>2</sup></b>
Max. zastavěná plocha/parcels:	250 m <sup>2</sup> <b>Pro pozemky větší než 1100 m<sup>2</sup> je možné zastavěnou plochu staveb hospodářského zázemí zvýšit o dalších 200 m<sup>2</sup>.</b>
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví.
Další podmínky:	Stavební parcela bude dopravně zpřístupněna ze stávající místní komunikace. Lokalita se nachází v bezpečnostním pásmu technologického zařízení plynovodu (katodová ochrana).
<u>Označení plochy:</u>	<u>P6</u>
Funkční využití: Hlavní využití: Členění plochy:	bydlení - individuální (BI) pozemky pro stavbu rodinných domů max. 2 stavební parcely pro rodinné domy
Max. zastavěná plocha/parcels:	250 m <sup>2</sup>



Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví.
Další podmínky:	Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace. Stávající trasy sítě technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítě tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost.
<u>Označení plochy:</u>	<u>P7 (není vymezena)</u>
<u>Označení plochy:</u>	<u>P8</u>
Funkční využití:	bydlení - venkovské (BV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy:	doporučeno 5 - 8 stavebních parcel pro rodinné domy min. velikost stavební parcely 600 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha/parcely:	250 m <sup>2</sup>
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví.
Další podmínky:	Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace.
<u>Označení plochy:</u>	<u>P9 (není vymezena)</u>
<u>Označení plochy:</u>	<u>P10</u>
Funkční využití:	smíšené obytné plochy - městské (SM)
Hlavní využití:	pozemky pro obytné stavby a stavby komerční občanské vybavenosti.
Členění plochy:	rodinné domy: max. 50 stavebních parcel (kapacita celé lokality, v případě využití části lokality se použije poměrná část), min. velikost stavební parcely určí územní studie, jinak pro rodinné domy platí: 600 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha:	určí územní studie, jinak pro rodinné domy platí: 250 m <sup>2</sup> /parcely, pro bytové domy: max. 30 %
Prostorové uspořádání:	určí územní studie, jinak platí pro rodinné domy: max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví, pro bytové domy: max. 4 nadzemní podlaží.
Další podmínky:	Lokalita bývalého zemědělského areálu je vymezena, s ohledem na rozsah navržených změn, jako plocha přestavby. Je doporučeno realizovat takové uspořádání areálu, které umožní variabilní využívání částí areálu různými uživateli. Bude navržen systém dopravní obsluhy celé lokality napojený přímo na stávající silniční komunikaci I. třídy přes vymezenou zastavitelnou plochu Z6.

Průjezd přes zastavitelnou plochu Z7 není doporučen (vzhledem k předpokládanému zvýšení intenzity dopravy). Budou však ponechány navazující plochy veřejných prostranství, zejména pro pohyb pěších a cyklistů.

Území areálu bude využíváno zejména pro bydlení v bytových i rodinných domech, komerční obchodní služby a další občanskou vybavenost. Pokud budou vyloučeny vlivy na další občanskou vybavenost a stavby pro bydlení přesahující požadavky obecně platných předpisů na zdravé prostředí, lze v areálu umístit i stavby a zařízení drobné výroby a služeb. Součástí lokality bude též parkově upravená veřejně přístupná zeleň v rozsahu min. 2600 m<sup>2</sup>.

Plocha je vymezena jako plocha s prověřením změn jejího využití územní studií. Předmětem řešení územní studie bude zejména stanovení možné kapacity území pro předpokládaný účel využití a návrh členění lokality tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků uživatelů pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy. Územní studie též prověří výškovou strukturu zástavby.

<u>Označení plochy:</u>	P11
Funkční využití:	bydlení - venkovské (BV) veřejná prostranství - zpevněné plochy (PP)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy:	<b>max. 11 stavebních parcel pro rodinné domy,</b>
Max. zastavěná plocha/parcela:	250 m <sup>2</sup> Pro pozemky větší než 1100 m <sup>2</sup> je možné zastavěnou plochu staveb hospodářského zázemí zvýšit o dalších 200 m <sup>2</sup> .
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví.
Další podmínky:	Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny <b>ze stávajících a</b> navržených místních komunikací. <b>Doporučeno</b> je rozšíření krátkého úseku stávající přístupové komunikace na celkovou šířku 10 m (veřejného prostoru mezi oplocenými pozemky). Doporučena je též směna pozemků ve prospěch současných vlastníků ( <b>pozemků přístupové komunikace</b> ).
<u>Označení plochy:</u>	P12
Funkční využití:	smíšené obytné plochy - venkovské (SV)
Hlavní využití:	úprava (části) stávajících objektů hospodářského dvora pro bydlení

Prostorové uspořádání: max. 3 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 2 nadzemní podlaží a podkroví.

Plochy přestavby jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Všechlapy (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f) Plochy s rozdílným způsobem využití.

### c.3) Vymezení zastavitelných ploch

Rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá celkovému potenciálu místa. Obec Všechlapy v uplynulé době těžila z dobré dopravní dostupnosti sousedního Nymburka i jiných větších sídel (Mladá Boleslav). To bylo podpořeno bohatou nabídkou stavebních parcel. O prodej pozemků byl zájem i přesto, že jde o lokalitu poměrně zasaženou hlukem z přilehlé silnice I. třídy.

Nyní je v území k realizaci připravena významná dopravní stavba - přeložka silnice I. třídy. Její vybudování přinese zklidnění sídla a zásadně zkvalitní prostředí v sídle (bezpečnost, exhalace, hluk ap.). To bude mít vliv na poptávku po nových stavebních parcelách.

Koncepce územního plánu je stanovena tak, aby územní plán vytvářel dostatečnou nabídku nových stavebních parcel pro bydlení. Koncepce rozvoje se přizpůsobuje charakteru jednotlivých částí zastavěného území (stará zástavba venkovských domů na východě, novější svým charakterem spíše příměstská zástavba v západní části území).

Územní plán vymezuje několik zastavitelných ploch menšího rozsahu po obvodu zastavěného území na západním okraji sídla. Nově navržená zástavba (zastavitelné plochy Z1, Z2, Z3, Z4 a Z5) spíše zaplňuje proluky mezi již realizovanou zástavbou a doplňuje zástavbu podél stávající místní komunikace. Do budoucna je stavební vývoj v této části sídla, vzhledem k realizaci nového obchvatu, považován za ukončený.

Další stavební rozvoj je směřován do střední části sídla, kde se nachází nedostatečně využívaný areál zemědělské výroby (původně živočišnou výrobu dnes nahradilo skladové hospodářství). Budoucí rozvoj by měl být zaměřen na asanaci a dostavbu areálu, se změnou funkčního využití na bydlení a komerční občanskou vybavenost. To umožní do blízkosti areálu navrhnout zastavitelné plochy Z6 (zejména pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury) a Z7 a Z13 (pro bydlení).

Další rozvojové možnosti jsou navrženy po obvodu východní části sídla. Zástavba zde bude přizpůsobena venkovskému charakteru území. Proto jsou zastavitelné plochy Z8, Z9, Z10, Z11 a Z12 vymezeny jako bydlení - venkovské.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny i v místech, kde výstavbě v současnosti brání existující limity využití území - zejména pak v těsné blízkosti sídla procházející trase vedení VN 22 kV a jeho ochranného pásma. Předpokládá se postupná úprava těchto nevhodně vedených tras tak, aby mohly být zastavěny proluky, které jsou vedením způsobeny.

ÚP Všechlapy jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

Označení plochy:	Z1
Funkční využití:	bydlení - individuální (BI)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy:	max. 2 stavební parcely pro rodinné domy min. velikost stavební parcely 600 m <sup>2</sup>

Max. zastavěná plocha/parcela:	250 m <sup>2</sup> Pro pozemky větší než 1100 m <sup>2</sup> je možné zastavěnou plochu staveb hospodářského zázemí zvýšit o dalších 200 m <sup>2</sup> .
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví.
Další podmínky:	Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace. Stavby umístované v ochranném pásmu dráhy a další zásahy do ochranného pásma budou projednány s oprávněnými orgány drah (ve smyslu ustanovení obecně platných předpisů). Pro stavbu bude provedeno akustické posouzení vlivu provozu dráhy na obytnou zástavbu a navržena opatření tak, aby bylo dodrženo max. hlukové zatížení stanovené obecně platným předpisem.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z2</u>
Funkční využití:	bydlení - individuální (BI)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy:	1 - 2 stavební parcely pro rodinný dům
Max. zastavěná plocha/parcela:	250 m <sup>2</sup> , Pro pozemky větší než 1100 m <sup>2</sup> je možné zastavěnou plochu staveb hospodářského zázemí zvýšit o dalších 200 m <sup>2</sup> .
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví.
Další podmínky:	Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace. Stavby umístované v ochranném pásmu dráhy a další zásahy do ochranného pásma budou projednány s oprávněnými orgány drah (ve smyslu ustanovení obecně platných předpisů). Pro stavbu bude provedeno akustické posouzení vlivu provozu dráhy na obytnou zástavbu a navržena opatření tak, aby bylo dodrženo max. hlukové zatížení stanovené obecně platným předpisem.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z3</u>
Funkční využití:	bydlení - individuální (BI)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy:	3 stavební parcely pro rodinné domy
Max. zastavěná plocha/parcela:	250 m <sup>2</sup> , zastavěnou plochu staveb hospodářského zázemí lze zvýšit o dalších 200 m <sup>2</sup> .
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví.

**Další podmínky:** Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace. Stávající trasy sítě technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítě tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost.

**Označení plochy:** Z4 (dvě části)  
**Funkční využití:** bydlení - individuální (BI)  
**Hlavní využití:** pozemky pro stavbu rodinných domů  
**Členění plochy:** doporučeno 6 - 8 stavebních parcel pro rodinné domy  
 min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
**Max. zastavěná plocha/parcela:** 250 m<sup>2</sup>  
 Pro pozemky větší než 1100 m<sup>2</sup> je možné zastavěnou plochu staveb hospodářského zázemí zvýšit o dalších 200 m<sup>2</sup>.  
**Prostorové uspořádání:** max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví.  
**Další podmínky:** Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace. Stávající trasy sítě technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítě tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost.

**Označení plochy:** Z5  
**Funkční využití:** bydlení - individuální (BI)  
**Hlavní využití:** pozemky pro stavbu rodinných domů  
**Členění plochy:** doporučeno max. 6 stavebních parcel pro rodinné domy  
 min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
**Max. zastavěná plocha/parcela:** 250 m<sup>2</sup>  
 Pro pozemky větší než 1100 m<sup>2</sup> je možné zastavěnou plochu staveb hospodářského zázemí zvýšit o dalších 200 m<sup>2</sup>.  
**Prostorové uspořádání:** max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví.  
**Další podmínky:** Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace. Stávající trasy sítě technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítě tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Lokalita se nachází v bezpečnostním pásmu technologického zařízení plynovodu (katodová ochrana).

**Označení plochy:** Z6  
**Funkční využití:** smíšené obytné plochy - městské (SM)

Hlavní využití:	pozemky pro stavby komerční občanské vybavenosti a obytné stavby,
Členění plochy:	není přípustná výstavba obytných staveb v ochranném pásmu silnice, rodinné domy: max. 15 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely určí územní studie, jinak platí pro rodinné domy: 600 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha:	určí územní studie, jinak platí pro rodinné domy: 250 m <sup>2</sup> / parcela, pro bytové domy: max. 30 %
Prostorové uspořádání:	určí územní studie, jinak platí pro rodinné domy: max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví, pro bytové domy: max. 4 nadzemní podlaží.
Další podmínky:	Stavby umístované v ochranném pásmu silnice a další zásahy do ochranného pásma budou projednány s oprávněnými orgány (ve smyslu ustanovení obecně platných předpisů). Pro stavby v pásmu bude provedeno akustické posouzení vlivu provozu na obytnou zástavbu a navržena opatření tak, aby bylo dodrženo max. hlukové zatížení stanovené obecně platným předpisem.

Bude navržen systém dopravní obsluhy celé lokality napojený přímo na stávající silniční komunikaci I. třídy. Součástí lokality bude příjezdová komunikace pro dopravní obsluhu plochy přestavby P10 a zastavitelnou plochu Z13.

Území areálu bude využíváno zejména pro občanskou vybavenost. Pokud budou vyloučeny vlivy na další občanskou vybavenost a stavby pro bydlení přesahující požadavky obecně platných předpisů na zdravé prostředí, lze v areálu umísťovat i stavby a zařízení drobné výroby a služeb. Součástí lokality bude též parkově upravená veřejně přístupná zeleň v rozsahu min. 750 m<sup>2</sup>.

Plocha je vymezena jako plocha s prověřením změn jejího využití územní studií. Předmětem řešení územní studie bude zejména stanovení možné kapacity území pro předpokládaný účel využití a návrh členění lokality tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků uživatelů pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy. Územní studie též prověří výškovou strukturu zástavby.

Označení plochy:	Z7
Funkční využití:	bydlení - individuální (BI)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů, pozemky pro stavbu bytových domů.

Členění plochy:	rodinné domy: max. 25 stavebních parcel (pro celou lokalitu, v případě využití části lokality se použije poměrná část), min. velikost stavební parcely určí územní studie, jinak platí pro rodinné domy: 800 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha:	určí územní studie, jinak platí pro rodinné domy: 250 m <sup>2</sup> /parcely, pro bytové domy: max. 30 %
Prostorové uspořádání:	určí územní studie, jinak platí pro rodinné domy: max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví, pro bytové domy: max. 4 nadzemní podlaží.
Další podmínky:	Na veřejných prostranstvích v rámci plochy s rodinnými domy bude zajištěno min. 10 parkovacích stání (pro osobní automobily). Parkovací a odstavná místa pro osobní automobily pro část s bytovými domy bude zajištěna v související ploše. Součástí zastavitelné plochy (v části s rodinnými domy) bude pozemek veřejně přístupné zeleně o ploše min. 750 m <sup>2</sup> .

Plocha je vymezena jako plocha s prověřením změn jejího využití územní studií. Předmětem řešení územní studie bude zejména stanovení možné kapacity území pro předpokládaný účel využití a návrh členění lokality tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků uživatelů pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy.

<u>Označení plochy:</u>	Z8
Funkční využití:	bydlení - venkovské (BV) veřejná prostranství - zpevněné plochy (PP) zeleň - zahrady a sady (ZZ)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy:	max. 8 stavebních parcel pro rodinné domy, doporučeny min. 4 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha/parcely:	250 m <sup>2</sup> Pro pozemky větší než 1100 m <sup>2</sup> je možné zastavěnou plochu staveb hospodářského zázemí zvýšit o dalších 200 m <sup>2</sup> .
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví.
Další podmínky:	Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost.
<u>Označení plochy:</u>	Z9

Funkční využití:	bydlení - venkovské (BV) veřejná prostranství - zpevněné plochy (PP)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy:	max. 3 parcely pro rodinné domy, min. velikost parcely 800 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha/parcela:	250 m <sup>2</sup> Pro pozemky větší než 1100 m <sup>2</sup> je možné zastavěnou plochu staveb hospodářského zázemí zvýšit o dalších 200 m <sup>2</sup> .
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví.
Další podmínky:	Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z10</u>
Funkční využití:	bydlení - venkovské (BV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy:	max. 2 parcely pro rodinné domy
Max. zastavěná plocha/parcela:	250 m <sup>2</sup> Pro pozemky větší než 1100 m <sup>2</sup> je možné zastavěnou plochu staveb hospodářského zázemí zvýšit o dalších 200 m <sup>2</sup> .
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví.
Další podmínky:	Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z11</u>
Funkční využití:	bydlení - venkovské (BV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy:	max. 1 parcela pro rodinné domy
Max. zastavěná plocha/parcela:	250 m <sup>2</sup> , zastavěnou plochu staveb hospodářského zázemí lze zvýšit o dalších 200 m <sup>2</sup> .
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z12</u>
Funkční využití:	bydlení - venkovské (BV) doprava silniční (DS)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy:	max. 3 stavební parcely pro rodinné domy min. velikost stavební parcely 600 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha/parcela:	250 m <sup>2</sup>



Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví.
<u>Označení plochy:</u>	Z13
Funkční využití:	smíšené obytné plochy - městské (SM)
Hlavní využití:	pozemky pro obytné stavby a stavby komerční občanské vybavenosti.
Členění plochy:	rodinné domy: max. 30 stavebních parcel (pro celou lokalitu, v případě využití části lokality se použije poměrná část), min. velikost stavební parcely určí územní studie, jinak platí pro rodinné domy: 450 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha:	určí územní studie, jinak platí pro rodinné domy: 250 m <sup>2</sup> / parcela, pro bytové domy: max. 30 %
Prostorové uspořádání:	určí územní studie, jinak platí pro rodinné domy: max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví, pro bytové domy: max. 4 nadzemní podlaží.
Další podmínky:	Lokalita vedle bývalého zemědělského areálu (plocha přestavby P10), která s ním souvisí a bude řešena v souvislosti a v koordinaci s ním. Systém dopravní obsluhy celé lokality bude napojený přímo na stávající silniční komunikaci I. třídy přes vymezenou zastavitelnou plochu Z6 a plochu přestavby P10. Průjezd přes zastavitelnou plochu Z7 není doporučen (vzhledem k předpokládanému zvýšení intenzity dopravy). Budou však ponechány navazující plochy veřejných prostranství, zejména pro pohyb pěších a cyklistů. Území areálu bude využíváno zejména pro bydlení v bytových i rodinných domech, komerční obchodní služby a další občanskou vybavenost. Pokud budou vyloučeny vlivy na další občanskou vybavenost a stavby pro bydlení přesahující požadavky obecně platných předpisů na zdravé prostředí, lze v areálu umístit i stavby a zařízení drobné výroby a služeb. Součástí lokality bude též parkově upravená veřejně přístupná zeleň v rozsahu min. 1500 m <sup>2</sup> .

Plocha je vymezena jako plocha s prověřením změn jejího využití územní studií. Předmětem řešení územní studie bude zejména stanovení možné kapacity území pro předpokládaný účel využití a návrh členění lokality tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků uživatelů pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy. Územní studie též prověří výškovou strukturu zástavby.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Všechlapy (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f) Plochy s rozdílným způsobem využití.

Pro vyhodnocování využití zastavitelných ploch a možnost vymezení dalších zastavitelných ploch (změnou ÚP) platí, že v případě zahájení staveb na pozemcích tvořících min. 70% stávajících zastavitelných ploch, budou tyto plochy považovány za využitě.

Pozn.: Podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.  
Půda je přístupný vnitřní prostor vymezený střešní konstrukcí a dalšími stavebními konstrukcemi, bez účelového využití.  
Do zastavěných ploch se nezahrnují stavby bazénů a terénních úprav se zpevněnými plochami.  
Pro vyhodnocování využití zastavitelných ploch a možnost vymezení dalších zastavitelných ploch (změnou ÚP) platí, že v případě zahájení staveb na pozemcích tvořících min. 70% stávajících zastavitelných ploch, budou tyto plochy považovány za využitě.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Všechlapy (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f.1) Plochy s rozdílným způsobem využití.

#### **c.4) Vymezení systému sídelní zeleně**

Stávající systém sídelní zeleně na veřejných prostranstvích a místních komunikacích bude přiměřeně chráněn a udržován. Z důvodu ochrany veřejně přístupných ploch převážně parkově upravené zeleně v zastavěném území jsou funkčním členěním vymezeny plochy veřejná prostranství - zeleň (PZ).

Zeleň přírodního charakteru v zastavěném území i v krajině a zeleň ochranná je vymezena jako zeleň - přírodní (ZP) a zeleň - ochranná a izolační (ZO)

Územním plánem jsou navrženy plochy změn v krajině (K):

<u>Označení plochy:</u>	K1, K2, K3
Funkční využití:	zeleň - přírodní (ZP)
Hlavní využití:	doplnění LBK (lokální biokoridor ÚSES)
Další podmínky:	plocha bude upravena jako břehový porost drobného vodního toku.

Z důvodu ochrany ploch zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu souvisejících se zastavěným územím, na kterých není, např. vzhledem k historickému charakteru území, blízkosti vodních toků nebo existenci vzrostlé zeleně, vhodné umístit stavby jsou funkčním členěním vymezeny plochy: zeleň - zahrady a sady (ZZ).

#### **c.5) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územním plánem jsou vymezeny tyto plochy územní rezervy (vymezená plocha, kde dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí využití):

<u>Označení plochy:</u>	R1
Popis:	Lokalita bude využívána stávajícím způsobem jako plochy zemědělské plochy - pole (AP). Bude však chráněna před znehodnocením pro budoucí využití jako bydlení - venkovské (BV).

Pozn.: Znehodnocením je např. vedení sítí technické infrastruktury přes plochu nebo jiné stavební činnosti v území, které by ztížily budoucí realizaci staveb v území. Vymezení ploch územních rezerv neomezuje možný výhledový rozvoj v jiných částech sídla. Ve změnách územního plánu bude přípustné vymezovat zastavitelné plochy dle vzniklých požadavků bez ohledu na vymezené plochy územních rezerv.

#### d) **Koncepce veřejné infrastruktury, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu**

##### **d.1) Dopravní infrastruktura**

V území jsou vymezeny koridory pro přestavbu a doplnění hlavních tras stávající železniční i silniční sítě. Realizace silničního obchvatu Všechlapy přinese zásadní změnu charakteru části sídla, které dnes trpí vysokou zátěží z projíždějící nákladní i osobní dopravy.

##### **Železniční doprava**

Stávající plochy drah zůstanou zachovány. Při všech stavebních činnostech musí být zachován dostatečný přístup k tělesu dráhy.

Územní plán vymezuje, v souladu s vydanou nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR Středočeského kraje), koridor dopravní infrastruktury:

- koridor dopravní infrastruktury VT D213 (koridor železniční trati č. 071 Nymburk - Mladá Boleslav: přeložky a zdvoukolejnění tratě, nový úsek silnice III. třídy)

##### **Silniční doprava**

ÚP Všechlapy je vymezena síť silničních komunikací. Plošným vymezením komunikací je zajištěna možnost případného odstranění drobných dopravních nedostatků a závad. V žádném případě nesmí dojít ke zhoršení šířkových poměrů silnic, ke zhoršení jejich technických parametrů a bezpečnosti silničního provozu.

Pro dopravní obsluhu v zastavitelných plochách a plochách přestavby platí požadavek na řešení dle příslušných ČSN, včetně připojení navržených komunikací na stávající pozemní komunikace minimálním počtem křižovatek. U zastavitelných ploch bude zajištěn přístup účelovými (přístupovými) komunikacemi k polní trati.

Územní plán vymezuje, v souladu s vydanou nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR Středočeského kraje), koridor dopravní infrastruktury:

- koridor dopravní infrastruktury D048

(koridor silnice I/38: přeložka Krchleby – Chvalovice (obchvat Nymburka))

### **Místní komunikace**

ÚP Všechlapy je vymezena sítí místních komunikací, které slouží v návaznosti na silniční síť k zajištění dopravní obsluhy sídla a k zajištění průchodnosti krajiny. U takto vymezené sítě místních komunikací musí být zajištěna volná průjezdnost a průchodnost.

Součástí stavby přeložky silnice I./38 bude též řešení křížení trasy přeložky s místními komunikacemi (přeložka místní komunikace na západním okraji zastavěného území)

Dopravní obsluha ploch přestaveb a zastavitelných ploch bude zajištěna kombinovaně: využitím stávajících silničních a místních komunikací a novými místními komunikacemi (v rámci jednotlivých ploch funkčního využití). Z hlediska kategorií komunikací budou všechny nové místní komunikace navrženy v kategorii místní obslužné (MO).

### **Komunikace pro pěší**

V zastavitelných plochách bude vybudována na hlavních komunikačních tazích ucelená síť chodníků. Budování chodníků na dalších úsecích podél průtahu silnic sídlem je přípustné a doporučeno za podmínky, že realizací těchto zařízení nedojde ke zhoršení šířkových poměrů silnic a místních komunikací, ke zhoršení jejich technických parametrů a ke zhoršení bezpečnosti silničního provozu a bude zajištěno odvodnění přilehlých silničních komunikací.

### **Doprava v klidu**

Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavení a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.

Pro rozvoj zástavby objekty pro bydlení, rekreaci, občanského vybavení a výroby platí, že potřebná odstavná parkovací stání musí být zajištěna jako součást stavby, jako provozně neoddelitelná část stavby nebo na vlastních pozemcích přiléhajících ke stavbám. V plochách přestavby a zastavitelných plochách s převažujícím funkčním využitím pro bydlení bude zajištěna potřeba parkovacích stání pro osobní automobily na veřejných plochách (v rozsahu dle kapacit rozvojových ploch).

### **Značené turistické a cyklistické trasy**

Zřizování turistických stezek a cyklotras v řešeném území je přípustné a doporučeno. Jako značené cyklistické stezky budou využívány především stávající místní a účelové komunikace.

Územním plánem je navrženo zřízení cyklostezky podél hlavní silniční komunikace - silnice I. třídy č. 38 (označení: A/aglomerační). Vzhledem vhodné rovinaté morfologii krajiny řešeného území je cyklistická doprava místních obyvatel (tedy mimo provoz, který je způsoben aktivitami turistického ruchu) na ose Nymburk - Krchleby hodnocena jako nadstandardní.

Jako spíše turisticky využívanou je navržena trasa Bobnice - Všechlapy - Krchleby (označení: T/turistická), která je vedena po stávajících místních komunikacích, s výjimkou krátkého úseku ve východní části sídla, kde je cyklotrasa vedena po silnici III. třídy.

### **Letecká doprava**

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu leteckou, pro umístění staveb nebo zařízení letecké dopravy.

**Hromadná doprava osob**

Stávající zastávky veřejné autobusové dopravy budou zachovány.

**d.2) Technická infrastruktura**

Jsou přípustná zejména tato nová zařízení technické infrastruktury v území:

- řady vodovodů pro veřejnou potřebu, zařízení a stavby pro zásobování pitnou vodou,
- řady účelových vodovodů a trasy potrubí zemědělských závlah,
- zařízení sloužící k odvádění srážkových vod,
- stoky oddílné splaškové kanalizace zaústěné do čistírny odpadních vod,
- stoky oddílné dešťové kanalizace,
- čerpací šachty oddílné splaškové kanalizace,
- další zařízení sloužící k odvádění splaškových vod,
- distribuční trafostanice (včetně přípojovacího vedení VN 22 kV),
- podzemní kabelové trasy VN 22 kV nahrazující stávající vzdušná vedení,
- podzemní kabelové trasy NN,
- fotovoltaické panely sloužící výrobě elektrické energie (ve všech typech ploch výroby a skladování, v dalších plochách zastavěného území a zastavitelných ploch funkčního využití pouze jako součást staveb a souvisejících pozemků v rozsahu, který nevyklučuje využívání ploch k hlavnímu účelu),
- trasy STL plynovodů,
- kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení,
- kabelové trasy NN sloužící pro VO (včetně svítidel VO),
- kabelové trasy vedení místního rozhlasu (včetně reproduktorů místního rozhlasu).

Prostorového uspořádání sítí technického vybavení v prostoru silnic a místních komunikací bude řešeno dle příslušných norem (rozšíření sítí technické infrastruktury budou přednostně řešena bez narušení vozovky silnic procházejících zastavěným územím, trasy sítí v souběhu se silnicemi budou v intravilánu sídel přednostně ukládány do zeleného pásu nebo chodníku, mimo intravilán sídel až za vnějším okrajem silničního tělesa).

Vedení a zařízení technické infrastruktury budou přednostně umísťována ve vymezených plochách silniční dopravní infrastruktury, plochách veřejných prostranství a veřejné zeleně.

V navržených plochách přestavby a zastavitelných plochách budou, dle ekonomických a technických možností realizace, rozvinuty sítě technické infrastruktury v úrovni odpovídající vybavení celého sídla (likvidace dešťových a splaškových odpadních vod, zásobování pitnou vodou, elektrickou energií, zemním plynem, telekomunikačního připojení, veřejné osvětlení a místní rozhlas).

**Odvodnění území, srážkové odpadní vody**

Likvidace srážkových vod - zasakování, dovolují-li to lokální a podložní poměry a stupeň znečištění bude řešeno v místě vzniku (tzn. plošné vsakování, vsakování prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, vsakovacích jímek ap.). V případě prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny (redukce a regulace odtoku) do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkopů, resp. do vodního toku.

Pro zlepšení odtokových poměrů a snadnější údržbu budou v místech zvýšeného nátoku povrchových vod do intravilánu obce z jeho okolí instalovány horské vpusti (s

lapáky splavenin) či realizována další podobná technická opatření (např. záchytné příkopy).

### **Splaškové odpadní vody**

Pro likvidaci splaškových odpadních vod v sídle bude využívána stávající oddílná splašková kanalizace zaústěná do ČOV Všechlapy. Pro větší zastavitelné plochy a plochy přestaveb v lokalitě bývalého zemědělského areálu je přípustné vybudování další samostatné čistírny odpadních vod.

Pro rozvoj v zastavitelných plochách a plochách přestavby platí, že na stokovou síť zaústěnou do čistírny odpadních vod budou připojeny všechny objekty, pro které bude zajištěna dostatečná kapacita čistícího procesu. Pro technologie čištění se předpokládá postupné zdokonalování čistícího procesu a navyšování kapacity čistírny. Přípustné je též doplnění provozu čistírny odpadních vod o další technologické celky zvyšující celkovou kapacitu provozu.

V objektech, kde není z technických důvodů možné zajistit napojení na stokovou síť, budou využívány bezodtokové jímky nebo domovní čistírny odpadních vod. Podmínkou takového řešení bude vždy souhlas příslušného vodoprávního úřadu.

### **Zdroje vody, zásobování vodou**

Současný způsob zásobování sídla Všechlapy pitnou vodou ze skupinového vodovodu bude zachován. Řady rozvodné sítě veřejného vodovodu budou rozšířeny do rozvojových ploch. Vzhledem k technickému stavu částí stávající veřejné vodovodní sítě je přípustná rekonstrukce starších zásobovacích nebo rozvodných řadů a dalších zařízení vodovodní sítě (výměna a osazení hydrantů a uzávěrů ap.).

V objektech, kde není z technických důvodů možné zajistit napojení na veřejný vodovod budou využívány individuální studny.

### **Vytápění**

Vytápění v rodinných domech bude řešeno individuálně a to zejména s ohledem na požadavek na zachování kvality ovzduší (tedy moderní způsoby spalování zemního plynu, dřevní hmoty, akumulární elektrické vytápění v kombinaci se solárními panely, tepelná čerpadla, ekologické kotle na tuhá paliva a podobně).

### **Elektrifikace**

Zásobování sídla elektrickou energií bude zajištěno prostřednictvím stávajících trafostanic, které budou v případě potřeby posíleny, a zřízením nových trafostanic v místech zvýšeného odběru. ÚP Všechlapy předpokládá umístění nových trafostanic zejména v rámci vymezených rozvojových ploch občanské vybavenosti komerčního charakteru.

Pro stávající venkovní vedení VN 22 kV, které procházejí v blízkosti zastavěného území nebo zastavěným územím platí, že mohou být nahrazována, v případě potřeby a v závislosti na možnostech technické realizace, kabelovým vedením VN 22 kV.

Trasy těchto přeložek nejsou koncepcí ÚP specifikovány, předpokládá se využití zejména ploch veřejných prostranství v zastavěném území. Prioritou je provedení přeložky vedení VN, které prochází po západním okraji zastavěného území tak, aby bylo možné bez omezení realizovat zastavitelné plochy Z3, Z4 a Z5.

Nové trafostanice budou připojeny z páteřního vedení VN 22 kV venkovním vedením nebo v podzemní trase kabelem VN 22 kV (v částech, které procházejí zastavěným územím vždy podzemní kabelovou trasou). Rozvody elektrické sítě NN v zastavitelných plochách budou vedeny vždy podzemní kabelovou trasou.

**Plynofikace**

Stávající zařízení pro rozvod plynu budou zachována a chráněna. Koncepce územního plánu navrhuje rozšíření stávající středotlaké plynovodní sítě do vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby. Přípustné je též zajištění rozvodné sítě v zatím neobsloužených částech zastavěného území. Realizace bude provedena (v termínech a rozsahu) dle ekonomických a technických možností investora akce.

Pro vytápění stavebních objektů rodinných domů je přípustné využití lokálních plynových zásobníků.

**Telekomunikace**

Stávající zařízení telekomunikačních sítí budou chráněna. Telekomunikační sítě budou dle potřeby doplněny v zastavěném území a rozšířeny do zastavitelných ploch a ploch přestavby.

**Veřejné osvětlení a místní rozhlas**

Rozvody VO a místního rozhlasu budou realizovány (v termínech a rozsahu dle ekonomických a technických možností obce) i v zastavitelných plochách a plochách přestavby.

Nové vedení bude převážně realizováno souběžně s rozvody NN jako kabelové v podzemní trase.

**d.3) Občanské vybavení**

ÚP Všechlapy předpokládá zachování všech stávajících zařízení občanského vybavení.

V sídle je koncepcí územního plánu vymezeno několik ploch přestavby a zastavitelných ploch s možností realizace staveb občanského vybavení. Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj území mohou být vybraná zařízení umísťována dle podmínek funkčního členění území také v plochách smíšených obytných a plochách pro bydlení.

**d.4) Veřejná prostranství**

Územní plán vymezuje hlavní plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně a zajišťuje tím jejich územní ochranu.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení nebo plochy smíšené obytné je stanoven požadavek na vymezení plochy veřejného prostranství se zelení o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>.

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

**d.5) Nakládání s odpady**

ÚP Všechlapy nevymezuje plochy, na kterých by bylo přípustné trvalé ukládání odpadů skládkováním. Současná koncepce zneškodňování odpadů, kterou je odvoz mimo řešené území, bude uplatněna i pro zastavitelné plochy a plochy přestavby.

Koncepce předpokládá zachování stávajících míst s kontejnery pro ukládání tříděného odpadu, zřízení nových míst sběru tříděného odpadu (na plochách veřejných prostranství) je přípustné.

**e) Koncepce uspořádání krajiny**

Ochrana krajinného rázu a další požadavky na ochranu přírody a trvale udržitelného rozvoje území jsou zajištěny zejména členěním funkčního využití území v závislosti na požadavcích na ochranu přírodních hodnot území (od ploch lesních a ploch zeleně, kde bude prioritou ochrana ekologických funkcí, až po plochy zemědělské s intenzivní zemědělskou produkcí).

Územní plán zajišťuje (vymezením jednotlivých ploch funkčního využití a stanovením odpovídajících regulativů) tyto hlavní priority ochrany krajiny řešeného území:

- ochrana chráněných částí přírody - ploch lesů, vodních toků a jejich niv,
- vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES), včetně založení a doplnění prvků územního systému ekologické stability,
- obnova doprovodné a krajinné zeleně, zejména pak na zemědělsky využívaných plochách.

### **e.1) Nezastavěné území**

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. ÚP Všechlapy jsou navrženy změny funkčního využití v krajině v rozsahu navržených ploch územního systému ekologické stability (plochy k založení/ doplnění).

Označení plochy:	K1, K2, K3
Funkční využití:	zeleně - přírodní (ZP)
Navržené opatření:	Rozšíření břehového porostu jako součást lokálního biokoridoru.

Plochy změn v krajině jsou vymezeny graficky ve výkresu č. 2 ÚP (Hlavní výkres). Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro funkční plochy v nezastavěném území jsou uvedeny v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### **e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability**

V řešeném území jsou vymezeny tyto prvky místního územního systému ekologické stability:

- lokální biocentrum LBC 5
- lokální biokoridor LBK 2

Rozsah ploch určených pro realizaci územního systému ekologické stability je vymezen graficky ve výkresu č. 2 ÚP (Hlavní výkres).

### **e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny**

ÚP Všechlapy je vymezena síť stávajících místních a přístupových komunikací, sloužící k zajištění dopravní obsluhy objektů, zpřístupňující zemědělské a lesní pozemky a sloužící k pěší turistice a rekreačnímu využívání krajiny.

U takto vymezené sítě místních a účelových komunikací musí být zajištěna volná průchodnost a průjezdnost pro dopravní obsluhu území. Přehrazování komunikací a stavění plotů s bránami není přípustné. Doplnění dalších místních účelových komunikací (polních cest) v plochách nezastavěného území (např. v rámci prováděných pozemkových úprav) je přípustné.



#### **e.4) Stanovení podmínek pro protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností**

V nezastavěném území je přípustné realizovat protierozní opatření (ke snížení účinků vodní či větrné eroze).

#### **e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi**

Realizace protipovodňových opatření je přípustná ve všech plochách funkčního využití s podmínkou souhlasu a splnění podmínek vodoprávního úřadu.

V řešeném území není vymezeno záplavové území. ÚP Všechlapy vymezuje zastavitelné plochy výhradně mimo území ohrožené (dříve sledovanou) povodní. Koncepcí ÚP jsou v krajině navržena opatření nestavební povahy zvyšující retenční kapacitu území - vyhrazení dostatečně širokých pásů pozemků zeleně podél vodotečí a v údolních nivách.

V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění je nutné řešit kombinovaným systémem přirozené a umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku).

Zásahy do vodohospodářských meliorací určených k odvodňování pozemků (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými obecně platnými předpisy.

Protipovodňová opatření na vodních tocích:

- kolem vodních toků je nutno zachovat nezastavěné manipulační pásy, aby byla umožněna údržba koryta, v zastavěném území o šířce minimálně 6 m (drobné vodoteče);
- koryta toků a svodnice je třeba čistit a udržovat;
- je třeba zvyšovat kapacitu průtočného profilu koryt pod mostky a zatrubněných vodotečí;
- při úpravách toků je nutno používat např. při opevnění břehů přírodních materiálů namísto betonových prvků;
- je zakázáno volné skladování odplavitelných látek podél toku.

#### **e.6) Stanovení podmínek pro rekreaci**

K rekreaci bude sloužit především část domovního fondu, která se nachází v zastavěném území. V rozvojových lokalitách (plochy přestavby a zastavitelné plochy) je v plochách se smíšeným obytným využitím a v plochách pro bydlení stanovena přípustnost výstavby budov pro rodinnou rekreaci. Samostatně jsou vymezeny plochy individuální rekreace.

Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci - pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány místní účelové cesty v krajině.

#### **e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů**

ÚP Všechlapy nejsou vymezeny plochy, na kterých by byla přípustná těžba nerostů.

#### **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

ÚP Všechlapy vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

**Smíšené obytné plochy - městské (SM)**

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby. Tato území mají výrazný polyfunkční charakter s využíváním staveb, a zejména jejich nižších podlaží, k účelům komerční občanské vybavenosti jako jsou obchodní činnosti, administrativa a další služby.

	Rozdělení ploch dle určení využití:
Hlavní využití:	pozemky staveb pro bydlení (včetně bytových domů), souvisejících zahrad a pozemků veřejně přístupné zeleně,
Další přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.
Podmíněně přípustné využití:	Do plochy lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Struktura zástavby: V případě, že okolní domy vytvářejí svým umístěním uliční frontu, bude tomuto charakteru přizpůsobena i nová výstavba. Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace). Výšková regulace zástavby: Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Zůstane však zachována možnost umístění drobných dominant (tj. část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu a zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží) v případech, kdy tyto prvky zdůrazňují pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění kompoziční osy ap.).

### Smíšené obytné plochy - venkovské (SV)

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení (včetně chovatelského a pěstitelského zázemí) a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecné platné předpisy.

#### Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití:	pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.
Další přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.
Podmíněně přípustné využití:	Do plochy ze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	<p>Struktura zástavby: Nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původnímu půdorysnému členění hospodářských dvorů. V případě, že okolní domy vytvářejí svým umístěním uliční frontu, bude tomuto charakteru přizpůsobena i nová výstavba. Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace).</p> <p>Výšková regulace zástavby: Nástavby jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby v okolí určující charakter místa. Zůstává však zachována možnost umístění drobných dominant (tj. část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu a zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží) v případech, kdy tyto prvky zdůrazňují pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění kompoziční osy ap.).</p>

**Bydlení - venkovské (BV)**

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně rodinných domech (včetně chovatelského a pěstitelského zázemí) v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

	Rozdělení plochy dle určení využití:
Hlavní využití:	pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.
Další přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.
Podmíněně přípustné využití:	Do plochy lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	Vše ostatní, zejména pozemky pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m <sup>2</sup> .
Prostorové uspořádání:	Struktura zástavby: Nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena charakteru okolní zástavby (charakteristické umístění stavby na pozemku ap.). V případě, že okolní domy vytvářejí svým umístěním uliční frontu, bude tomuto charakteru přizpůsobena i nová výstavba. Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace). Výšková regulace zástavby: Nástavby jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby v okolí určující charakter místa. Zůstává však zachována možnost umístění drobných dominant (tj. část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu a zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží) v

případech, kdy tyto prvky zdůrazňují pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění kompoziční osy ap.).

### Bydlení- individuální (BI)

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně rodinných dob umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

	Rozdělení plochy dle určení využití:
Hlavní využití:	pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.
Další přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.
Podmíněně přípustné využití:	Do plochy lze zahrnout pozemky staveb bytových domů, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění těchto staveb. Do plochy lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Struktura zástavby: Nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena charakteru okolní zástavby (charakteristické umístění stavby na pozemku ap.). V případě, že okolní domy vytvářejí svým umístěním uliční frontu, bude tomuto charakteru přizpůsobena i nová výstavba. Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace). Výšková regulace zástavby: Nástavby jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby v okolí určující charakter

místa. Zůstává však zachována možnost umístění drobných dominant (tj. část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu a zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží) v případech, kdy tyto prvky zdůrazňují pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění kompoziční osy ap.).

### Rekreace - individuální (RI)

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci,
Další přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství, pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Pro stavby pro rodinnou rekreaci v ploše platí, že na stávajících stavbách lze provádět udržovací práce a stavební úpravy, které nevyžadují územní rozhodnutí nebo územní souhlas. Pokud to prostorové poměry stavební parcely dovolují, lze provádět přístavby ke stávajícím stavbám až do celkové zastavěné plochy 150 m <sup>2</sup> . Nástavby stávajících staveb jsou vyloučeny.

### Občanské vybavení - veřejné (OV)

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej a administrativu, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum.
Další přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství, včetně ploch veřejně přístupné zeleně a dětských hřišť, pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.
Podmíněně přípustné využití:	Do plochy lze zahrnout stavby bytů a dalších staveb pro bydlení, pokud charakter plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.

Do plochy lze zahrnout pozemky nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,
- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.

Nepřípustné využití:

vše ostatní.

### Občanské vybavení komerční (OK)

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení sloužících především pro zajištění podnikatelských činností jako jsou administrativa, obchodní prodej, ubytování, stravování a další služby (včetně nerušící výroby).

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro obchodní prodej a administrativu, ubytování, stravování, společenská a zábavní centra a další služby.
Další přípustné využití:	pozemky dalších druhů občanského vybavení, pozemky veřejných prostranství, včetně ploch veřejně přístupné zeleně a dětských hřišť, pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury, pozemky parkovacích ploch (včetně hromadných garáží s motoristickými službami), pozemky staveb a zařízení sloužících k zabezpečení údržby veřejných ploch a prostranství (technické a úklidové služby, sběr tříděného odpadu), pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.
Podmíněně přípustné využití:	Do plochy ze zahrnout pozemky nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul> Do plochy lze zahrnout stavby bytů a rodinných domů, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

**Občanské vybavení - sport (OS)**

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání sportovních a rekreačních staveb a zařízení.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro sport, rekreaci, přechodné ubytování a veřejné stravování.
Další přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení dalších druhů občanského vybavení slučitelných s hlavním využitím, pozemky veřejných prostranství, včetně ploch veřejně přístupné zeleně a dětských hřišť, pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury, plochy doprovodné a ochranné zeleně, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.
Podmíněně přípustné využití:	Do plochy lze zahrnout stavby bytů, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

**Výroba - drobná a služby (VD)**

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro výrobu a skladování v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.

I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky staveb a zařízení pro výrobu, výrobní služby a skladování (s převážně charakterem řemeslné nebo maloobjemové a malosériové produkce), včetně staveb a zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie.
Přípustné využití:	pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení), pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury, pozemky parkovacích ploch, pozemky veřejných prostranství, pozemky doprovodné a ochranné zeleně, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.
Podmíněně přípustné využití:	Do plochy lze zahrnout stavby pro bydlení, pokud charakter této plochy a její uspořádání zajišťuje



Nepřípustné využití: prostorové oddělení těchto staveb od staveb a zařízení určených pro výrobu a výrobní služby. vše ostatní.

### **Výroba - zemědělská a lesnická (VZ)**

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro výrobu a skladování v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.

I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování (stavby živočišné a rostlinné zemědělské výroby, např. areály zemědělských služeb, zahradnictví, areály zpracování dřevní hmoty, areály rybochovných zařízení, ap.), včetně staveb a zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie.
Přípustné využití:	pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení), pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury, pozemky parkovacích ploch, pozemky veřejných prostranství, pozemky doprovodné a ochranné zeleně, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.
Podmíněně přípustné využití:	Do plochy lze zahrnout stavby pro bydlení, pokud charakter této plochy a její uspořádání zajišťuje prostorové oddělení těchto staveb od staveb a zařízení určených pro výrobu a výrobní služby.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

### **Technická infrastruktura - vodní hospodářství (TW)**

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků pro technickou infrastrukturu v případech, kdy využití pozemků vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné.

Liniová vedení sítí technické infrastruktury je přípustné vést i jinou plochou. Zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie na střechách stávajících nebo navržených staveb lze v rámci zastavěného území i navržených ploch přestavby a zastavitelných ploch umísťovat ve všech plochách funkčního využití území.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky staveb a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic,

Další přípustné využití:	energetických vedení, komunikačních vedení a zařízení veřejné sítě, plynovodů, ropovodů a produktovodů), pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, pozemky doprovodné a ochranné zeleně, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

### **Doprava - drážní (DD)**

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků drážních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky dráhy (včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně).
Přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení pro drážní dopravu (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov), pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní infrastruktury, pozemky veřejných prostranství.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

### **Doprava - silniční (DS)**

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků silničních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky silnic a vybraných místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň).
Další přípustné využití:	pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy), pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní infrastruktury, pozemky veřejných prostranství.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

### **Veřejná prostranství - zpevněné plochy (PP)**

Plochy jsou tvořeny pozemky s převážně zpevněným povrchem (náměstí, tržiště, místní komunikace ap.)

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky místních a místních účelových komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti

Další přípustné využití:	komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň). pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy), pozemky a zařízení technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

### **Veřejná prostranství - zeleň (PZ)**

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost převážně parkově upravených pozemků veřejné zeleně.

	<b>Rozdělení ploch dle určení využití:</b>
Hlavní využití:	upravené plochy veřejně přístupné zeleně.
Další přípustné využití:	pozemky dalších druhů veřejných prostranství, pozemky občanské, dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství - veřejné zeleně.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

### **Zeleň - přírodní (ZP)**

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu ploch zeleně přírodě blízkého charakteru, zejména za účelem zajištění podmínek pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření a revitalizace vodních toků, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod, pro ochranu před povodněmi a pro zvýšení retenčních schopností krajiny.

Pozemky zemědělského půdního fondu v ploše je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

	<b>Rozdělení ploch dle určení využití:</b>
Hlavní využití:	pozemky stávající a navrhované nelesní vegetace, která nepožívá ve větším rozsahu zvláštní ochranu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny,
Další přípustné využití:	pozemky sadů, zahrad a další zemědělské půdy s travním krytem, louky v nivách vodních toků a břehové porosty, pozemky vodních ploch a vodních toků, další plochy s vodohospodářskou funkcí (nivy vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů ap.).
Podmíněně přípustné využití:	pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek), pozemky veřejných prostranství a místních komunikací sloužící ke zpřístupnění pozemků a staveb v území. Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních areálů ap.) jen pokud nezasahují do

vymezeného systému ekologické stability, nenaruší síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů.  
Nepřípustné využití: vše ostatní.

### Zeleň - ochranná a izolační (ZO)

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu před negativními vlivy areálů výroby a zemědělské výroby, dopravní a technické infrastruktury.

<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>	
Hlavní využití:	pozemky stávající a navrhované nelesní vegetace, která nepoživá ve větším rozsahu zvláštní ochranu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny.
Další přípustné využití:	pozemky sadů, zahrad a další zemědělské půdy s travním krytem, louky v nivách vodních toků a břehové porosty, pozemky vodních ploch a vodních toků, další plochy s vodohospodářskou funkcí (nivy vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů ap.), pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.
Podmíněně přípustné využití:	pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek), pozemky veřejných prostranství a místních komunikací sloužící ke zpřístupnění pozemků a staveb v území,
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

### Zeleň - zahrady a sady (ZZ)

Plochy jsou vymezeny zejména za účelem využívání sadů, zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu.

Jde o pozemky, které se významně podílejí na utváření charakteru urbanizovaného území a krajiny. Mohou být také dotčeny limity využití území, a proto je na nich nutné omezit možnost umístování staveb a dalších zařízení.

<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>	
Hlavní využití:	pozemky sadů, zahrad a další zemědělské půdy.
Další přípustné využití:	pozemky ostatních ploch a krajinné zeleně, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.
Podmíněně přípustné využití:	stavby pro zemědělství (např. sklady zahradního nářadí) o zastavěné ploše max. 20 m <sup>2</sup> (v případě pozemku do 900 m <sup>2</sup> ) nebo o zastavěné ploše max. 50 m <sup>2</sup> (v případě pozemku nad 900 m <sup>2</sup> ).
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

### Lesní plochy (LE)

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les, včetně jeho hospodářských funkcí.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky určené k plnění funkcí lesa.
Podmíněně přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pozemky staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

### **Zemědělské plochy - pole (AP)**

Plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako orná půda (s možným zastoupením dalších kultur ZPF a ostatních pozemků a neplodné půdy).

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky zemědělského půdního fondu.
Další přípustné využití:	pozemky technické a dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků), stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability dle schválených pozemkových úprav, plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.
Podmíněně přípustné využití:	pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování okolních pozemků a který: <ul style="list-style-type: none"> <li>- umožňuje dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny,</li> <li>- splňuje požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,</li> <li>- splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území).</li> </ul> Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních reálů ap.) pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

### **Zemědělské plochy - louky a pastviny (AL)**

Plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako louky a pastviny (s možným zastoupením dalších kultur ZPF a ostatních pozemků a neplodné půdy). Jsou

vymezeny zejména za účelem ochrany přírodního charakteru území, které obvykle leží v blízkosti vodních toků a vodních ploch nebo na extrémně svažitéch nebo jinak nepřístupných místech.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky zemědělského půdního fondu.
Další přípustné využití:	pozemky technické a dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků), stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability dle schválených pozemkových úprav, plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.
Podmíněně přípustné využití:	pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování okolních pozemků a který: <ul style="list-style-type: none"> <li>- umožňuje dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny,</li> <li>- splňuje požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,</li> <li>- splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území).</li> </ul> Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních reálů ap.) pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

### **Vodní plochy a toky (WT)**

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky vodních ploch, pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů.
Další přípustné využití:	pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, pozemky staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 2 ÚP (Hlavní výkres). Další podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umístování staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou uvedeny v kapitole c) Urbanistická koncepce ÚP Všechlapy.

**g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb, opatření a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Veřejně prospěšnou stavbou jsou vybrané stavby dopravní a technické infrastruktury určené k rozvoji území. Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

Pro veřejně prospěšné stavby a opatření, které mají liniový charakter platí, že právo vyvlastnění bude uplatněno pouze na plochy nezbytné k jejich výstavbě a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

**g.1) Dopravní infrastruktura**

ÚP Všechlapy jsou dle §170 STZ a v souladu s platnými ZÚR Středočeského kraje vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných staveb s právem vyvlastnění:

- koridor dopravní infrastruktury VT D048  
(koridor silnice I/38: přeložka Krchleby – Chvalovice (obchvat Nymburka))
- koridor dopravní infrastruktury VT D213  
(koridor železniční trati č. 071 Nymburk - Mladá Boleslav: přeložky a zdvoukolejnění tratě, nový úsek silnice III. třídy)

Rozsah ploch pro veřejně prospěšné stavby a opatření s právem vyvlastnění je vymezen ve výkresu č. 3 ÚP (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací), čísla pozemků KN jsou součástí mapového podkladu.

**g.2) Založení prvků územního systému ekologické stability**

ÚP Všechlapy jsou vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných opatření s právem vyvlastnění:

- |     |  |
|-----|--|
| VU1 | založení/doplnění lokálního biokoridoru LBK2 |
| VU2 | založení/doplnění lokálního biokoridoru LBK2 |
| VU3 | založení/doplnění lokálního biokoridoru LBK2 |

Rozsah ploch pro veřejně prospěšné stavby a opatření s právem vyvlastnění je vymezen ve výkresu č. 3 ÚP (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací), čísla pozemků KN jsou součástí mapového podkladu.

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

ÚP Všechlapy nejsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb, pro které je možné uplatnit předkupní právo dle §101 STZ.

**i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 STZ**

Kompenzační opatření stanovená, pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že územní plán má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, nejsou požadována.

**j) Vymezení ploch s podmínkou dohody o parcelaci**

ÚP Všechlapy nejsou vymezeny plochy, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

Pozn.:

Dohodou o parcelaci je smlouva s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací

**k) Vymezení ploch a koridorů s rozhodováním podmíněným zpracováním územní studie**

ÚP Všechlapy jsou vymezeny plochy s prověřením změn jejich využití územními studiemi v rozsahu plochy přestavby **P1, P10 a P11** a zastavitelné plochy Z6, Z7 a Z13. Pro tyto lokality budou pořízeny studie (US1 - **US6**) ve členění dle rozvojových lokalit. Sloučení více studií do jedné je přípustné.

Požadavky na obsah zadání US:

Důvodem pro stanovení požadavku na pořízení studie je nutnost stanovení koncepce urbanistického řešení, včetně dopravní a technické obsluhy území. Územní studie bude řešit možnosti funkčního využití pozemků a členění území a upřesní prostorové uspořádání a architektonické zásady vzhledu zástavby.

Řešením územní studie budou stanoveny požadavky na koncepci založení ploch ochranné a izolační zeleně a ploch veřejné (parkově upravené) zeleně.

Rozsah ploch s prověřením změn jejich využití územní studií je vymezen ve výkresu č. 1 ÚP (Výkres základního členění území). Lhůta pro pořízení studie je stanovena na 4 roky od vydání územního plánu.

**l) Vymezení ploch a koridorů s rozhodováním podmíněným zpracováním regulačního plánu**

ÚP Všechlapy není vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

**m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Vzhledem k rozsahu vymezené plochy přestavby P10 (stávající zemědělský areál) a navazujících zastavitelných ploch Z6 a Z13 je navržena etapizace výstavby:

- v I. etapě bude přípustná realizace zástavby v ploše P10 a Z6
- ve II. etapě bude možné (po dokončení 70 % výstavby v ploše P10) realizovat i zastavitelnou plochu Z13.

**n) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

ÚP Všechlapy nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby v řešeném území.



**o) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů**

Textová část ÚP Všechlapy má 38 číslovaných stran, titulní list a 2 nečíslované strany (údaje o pořizovateli a projektantovi, záznam o účinnosti a obsah).

Grafická část ÚP Všechlapy má 3 výkresy: 1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Výkresy mají rozměr 84/59,4 cm a 126/59,4 cm.